

# Suelo urbanizable: deberes urbanísticos y determinaciones del POUM según la legislación catalana

---

Junio 2015

**Autor de l'informe**

Carlos Pérez Lamas, arquitecte

---

Centre de Política de Sòl i Valoracions



## **Ley estatal de suelo (Texto refundido aprobado por el R.D.L. 2/2008)**

### **Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística**

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

- a) Entregar a la Administración competente **el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el **suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada** de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar **todas las obras de urbanización previstas en la actuación** correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, **las obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar (...)
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

## Ley de urbanismo de Cataluña

Texto refundido aprobado por el D.L. 1/2010 y modificado por la Ley 3/2012

### Artículo 44. Deberes en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado y los propietarios o propietarias de suelo urbanizable delimitado tienen los deberes comunes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) **Ceder** al ayuntamiento o a la administración que corresponda, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para **los sistemas urbanísticos locales** incluido en el ámbito de actuación urbanística en que se hallen comprendidos los terrenos, con las siguientes especificidades:

1º. En suelo urbano, el ámbito de actuación es el del polígono de actuación urbanística o el sector del plan de mejora urbana, que pueden ser físicamente discontinuos.

2º. En suelo urbanizable delimitado, el ámbito de actuación es el sector del correspondiente plan parcial, que también puede ser físicamente discontinuo.

c) **Ceder** al ayuntamiento o a la administración que corresponda, de manera obligatoria y gratuita, **el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales** que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que los terrenos **sean comprendidos o** en los que **estén adscritos** para la obtención del suelo.

d) **Costear** y, en su caso, ejecutar y ceder al ayuntamiento o a la administración que corresponda, con el suelo correspondiente, **todas las obras de urbanización previstas en la actuación**, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que esta recabe por las dimensiones y las características específicas, (...). En estas infraestructuras se incluyen las de transporte público que sean necesarias como consecuencia de la movilidad generada por la actuación (...).

(...)

### Artículo 45. Deberes adicionales en suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios o propietarias de suelo urbanizable delimitado tienen, además de los que impone el artículo 44, los deberes siguientes:

a) **Ceder** a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que sean comprendidos los terrenos, el **suelo necesario para edificar** el techo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del sector. *(un 10% antes de la Ley 3/2012).*

(...)

## **Artículo 34. Sistemas urbanísticos generales y locales**

1. Integran los **sistemas urbanísticos generales** los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si **su nivel de servicio es de alcance municipal** o superior. **Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio** y determinan el desarrollo urbano
2. Integran los **sistemas urbanísticos locales** los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si **su nivel de servicio es un ámbito de actuación** de suelo urbano o de suelo urbanizable o el conjunto de suelo urbano de un municipio, de acuerdo con lo que establezcan, en este último caso, el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal.
3. El planeamiento urbanístico general puede prever como sistemas urbanísticos reservas de terrenos destinados a **viviendas dotacionales públicas**. (...).
4. **El sistema urbanístico de comunicaciones** comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas.
5. El **sistema urbanístico de equipamientos comunitarios** comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitarios, asistenciales, de servicios técnicos y de transporte y los demás equipamientos que sean de interés público o de interés social.
6. El **sistema urbanístico de espacios libres públicos** comprende los parques, los jardines, las zonas verdes y los espacios para el recreo, el ocio y el deporte. (...).
7. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, **si son comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita**, sin perjuicio de lo que establece el artículo 156 (*ocupación*). (...) se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria.
8. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no sean comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se pueden adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

### **Terrenos de dominio público** (art. 33-1 del Reglamento de la LUC, Decreto 305/2006).

La ordenación urbanística de los terrenos que formen parte del dominio público (*marítimo-terrestre, hidráulico, vías pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles, etc.*) de acuerdo con la delimitación o deslinde efectuado en aplicación de la legislación sectorial, ha de atribuir a estos terrenos la **calificación de sistema urbanístico** y el destino (*el uso*) que sea conforme con la legislación sectorial aplicable.

### **Artículo 58-1. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal (POUM)**

- a) **Clasifican el territorio en las clases de suelo** definidas por esta Ley y en **los ámbitos o las superficies que resulten necesarios**.
- b) Establecen las **determinaciones que corresponden a cada clase de suelo**.
- c) Desarrollan para cada clase de suelo **la estructura general y el modelo del territorio**.
- d) Determinan los indicadores (...) que deban ser considerados para decidir la oportunidad y la conveniencia de cada actuación.
- e) Incorporan previsiones sobre la disponibilidad de los recursos hídricos y energéticos.
- f) Definen el sistema general de espacios libres públicos (*sistemas generales*), que debe responder, como mínimo, a la proporción de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo admitido para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.
- g) Pueden definir el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas (...)
- h) Establecen las determinaciones necesarias para alcanzar una movilidad sostenible en el municipio.
- i) Establecen, por medio de la agenda, (...) las prioridades y las previsiones temporales de la ejecución del POUM.

Artículo 58-7. **En suelo urbanizable delimitado**, los POUM concretan (*ver cuadro*):

- la **delimitación de los sectores, que pueden ser físicamente discontinuos**, y, para cada uno de éstos,
- los **índices de edificabilidad bruta**;
- la **densidad máxima**, que no puede superar en ningún caso las 100 viviendas/Ha;
- los **usos principales y compatibles**, y
- **los estándares** que determinan las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos (*ver cuadro de mínimos legales*).

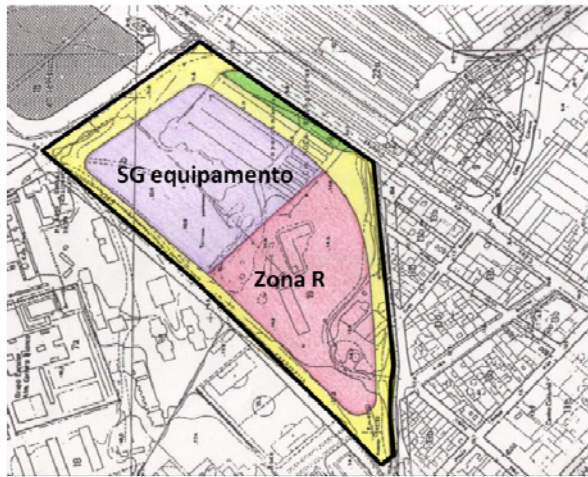
### **Artículo 36. Inclusión de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación**

1. **El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales** que el POUM o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a los efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado queda clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según corresponda, y, en consecuencia, **es parte integrante del sector**.

2. **Los índices de edificabilidad bruta, los usos y las densidades (...) se aplican a la superficie total de cada sector.**

(...)

## Determinaciones del POUM en sectores sujetos a Plan parcial (o a Plan de mejora urbana)

<p>a) <b>Emplazamiento y delimitación</b> del sector, que puede ser discontinuo.</p> <p>Superficie total de suelo (m<sup>2</sup>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinación de los <i>sistemas generales</i> que se incluyan en el sector (o se adscriban o vinculen),</li> <li>y <i>zonas de desarrollo urbano</i> (brutas).</li> <li>• Conexión con infraestructuras exteriores a cargo del sector.</li> </ul> <p>b) <b>Objeto de la actuación.</b> (+ ceder % de aprovechamiento, o no)</p>	<p>c) <b>Usos principales</b> o predominantes (residencial, industrial, terciarios, etc.)</p> <p><b>Usos compatibles</b> o complementarios, (proporción obligatoria o no, máx. o mín.)</p> <p><b>Viviendas de precio protegido</b> (% de techo)</p> <p>d) <b>Índices de edificabilidad brutos</b> (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>), para calcular el techo edificable total o por usos.</p> <p>e) <b>Densidad máxima de viviendas.</b> En suelo urbanizable ≤ 100 viviendas/Ha bruta</p> <p>f) <b>Estándares</b> o proporciones mínimas de suelo para cada uno de los <i>sistemas locales</i>. En suelo urbanizable ≥ estándares de la Ley.</p> <p>g) Opcionalmente criterios vinculantes, o no, de conexión viaria o de emplazamiento de espacios públicos.</p> <p>h) Participación del sector, si es el caso, en costes de infraestructuras de transporte público.</p> <p>i) <b>Plazos temporales:</b> redacción y tramitación del plan derivado y de la ejecución urbanística. Graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución.</p>
 <p>El mapa muestra un sector urbanizable con una delimitación irregular. Se identifican dos zonas principales: una zona de equipamiento (SG equipamiento) coloreada en púrpura y una zona de desarrollo urbano (Zona R) coloreada en rosa. El sector está rodeado por un área urbanizable coloreada en amarillo. El fondo del mapa es un plano urbanístico detallado que muestra calles, edificios y otros elementos urbanos.</p>	

### Estándares en los sectores de suelo urbanizable:

#### **reservas mínimas de sistemas locales de titularidad pública (art. 65 TRLUC)**

<b>Uso característico del sector</b>	<b>Espacios libres públicos</b> (parques, jardines, plazas, ...)	<b>Equipamientos públicos</b> (+ suelo para Servicios técnicos)
Residencial	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo ≥ 10% superficie sector	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo ≥ 5% superficie sector
No residencial	10% superficie sector	5% superficie sector
Mixto: residencial y otros	Si en el POUM hay zonificación específica y diferenciada de cada uso: los estándares se aplican en proporción a las edificabilidades de los diversos usos zonales, relacionándolas con la superficie total del sector.  Si en una misma zona se admiten indistintamente el uso residencial y otros: se aplican los estándares del uso residencial.	